

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Steinlivegen 19, 1929 AULI

📖 NES kommune

gnr. 201, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 22461-1015

Referansenummer: YR1195

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tim Roar Fauske

Vår ref:



RAMBOLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

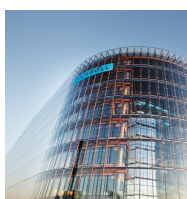
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

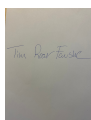
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske

Uavhengig Takstingeniør

tim.roar.fauske@ramboll.no

480 36 172

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Selveier rekkehus over to etasjer og en halvetasje oppført 1973. Det har blitt utført noe oppgraderinger i perioden mellom 2021 og 2024 med blant annet oppgradering av vaskerom, totalrenovering av bad og ny kjøkkeninnredning. Oppgraderinger av utvendig plattning og balkong er også utført. Boligen har adkomst via trapp ned til boligens hovedinngangsparti i 1. Etasje. Boligen fremstår som i god stand alderen tatt i betraktning. Det påpekes at det allikevel må påregnes vedlikehold og forebyggende arbeider. Se kommentarer i tilstandsrapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med shingel. Det er vurdert at det er kaldloft over boligen, men det er ikke tilkomst til denne. Takkonstruksjon av treverk gir strukturell styrke til taket. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens. Renner og beslag av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av tre fra 1969 og 1988. Boligen har slett entrèdør med glassfelt vurdert til å være fra 2011. Balkongdører med to-lags isolerglass fra ukjent årstall.

Utgang fra soverom i 2. etasje til vest-ventd balkong på 8 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,03 meter.

Adkomst til boligens 1. etasje via øst-ventd treplattning på 30 m². Trekonstruksjon belagt med trebord fra ukjent årstall.

Utgang fra stue i underetasje til vest vendt treplattning på 39 m². plattningen er belagt med trebord og er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet

Utvendig trapp fra gateplan ned til boligen. Trinn belagt med betongheller.

Det er opprinnelig ikke biloppstillingsplass utenfor boligen, men vi har 2 private plasser i enden av veien som tilhører boligen (Kilde: selger).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Flislagt gulv med gulvarme i 1. Etasje.

Veggoverflater av: Malt betong, trepanel samt tapetserte og malte flater.

Himlingsoverflater av: Trepanel og himlingsplater.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk. Slette innvendige dører.

Etasjeskille av: Trekonstruksjoner og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Gang 2 et. 3 mm.

Kjøkken 1. et. 6 mm.

Stue underetasje: 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Gang 2. et. 237 cm.

Kjøkken 1. et 218-236 cm.

Stue underetasje: 235 cm.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyrt ildsted.

Boligen har elementpipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 2. etasje: Totalrenovert i 2022: Flislagt gulv med varme. Veggflater med baderomsplater. Nedsenket himling med himlingsplater og downlights. Vegghengt servantskap og ovenvenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dushjørne med nedsenket dusjsone, glassvegg og to-greps armatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Avtrekksventil plassert i himling. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

Vaskerom underetasje: Vaskerom fra byggeår senere oppgradert i 2023. Flislagt gulv med gulvarme. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Høiax varmtvansbereder fra 2023. Hovedstoppekran plassert i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er stikkontakter under overskapene og sokkellys for estetisk og praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjevarsler er montert. Gulvflate med fliser og gulvarme. Malte veggflater. Himlingsflate med malt trepanel.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2019 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvarme. Veggflater med baderomsplater. Malt himlingsflate med taklampe. Vegghengt servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er det et vegghengt speil. Toalettet er frittstående. Avtrekksventilen med naturlig avtrekk er plassert i himling. Synlige vannrør av typen utenpåliggende forkrommede vannrør. Synlige

Beskrivelse av eiendommen

avløpsrør av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger av rør-i-rør, plastrør, utenpåliggende forkrommede vannrør og kobberrør.

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen er organisert som naturlig og mekanisk ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspiper før de fortsetter over taket. For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe.

Høiax varmtvannsbereder fra 2023.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier fra byggeår. Overbelastningsvern på 2x50 Amp, 230 V. Anlegg.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat og skrånende tomt. Tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning og plenområde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

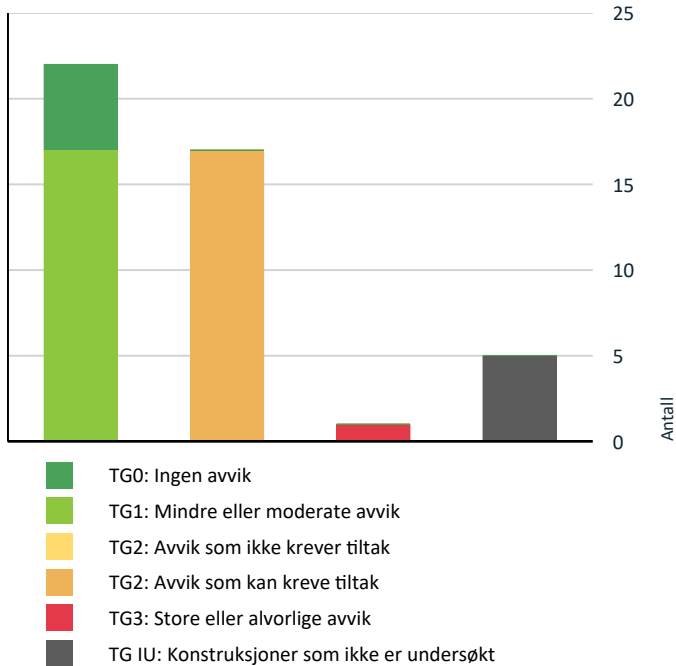
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

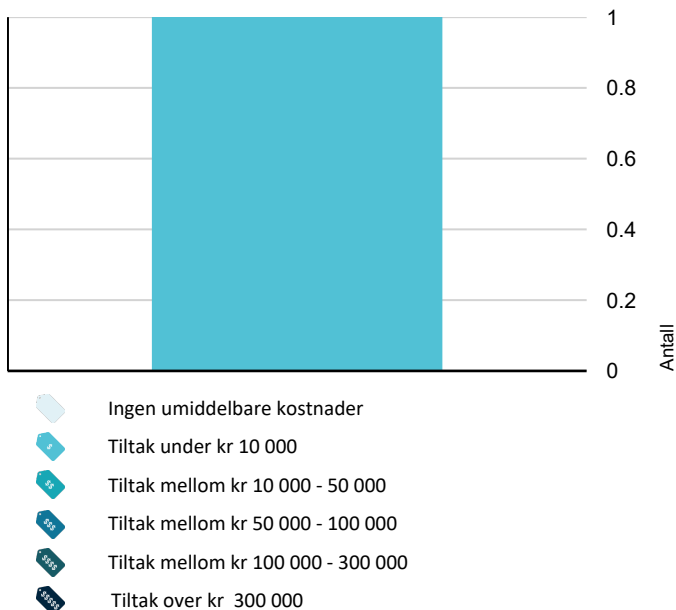
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det var ikke mulig på befaringstidspunktet å verifisere om det var lufting bak kledning på hele boligen. Det ble registrert råteskadet kledning på vegg mot tilliggende boenhet mot syd. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulv i bod i underetasje har skader og er ikke lagt i henhold til leverandørens monteringsanvisning.

Løse fliser i entrè påvist (bom).

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper har opptrinn større enn 100 millimeter lysåpning

Rekkverk (pilaster) til trapp har større enn 100 millimeter lysåpning.

Rekkverk/håndlist på en side av trapp mangler.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre kobberrør i boligen: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurderingen gjelder eldre synlige og skjulte vannrør i boligen.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Overbelastningsvern på 2x50 Amp, 230 V. Anlegg.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Ingen synlig grunnmursplast på befaringsstidspunktet.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på det utvendige avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sprekk i elastisk fug. Mellom bunlist og baderomsplate. Dette kan føre til oppsug av vann i enden av plate med svelling/skader som konsekvens. Selger opplyser at baderomsplater er montert som egeinnsats.

Dette til opplysning: Selger har etter befaringsendte bilder av at fuger i våtsone er utbedret. Dette er ikke fysisk inspisert av takstmann.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringsstidspunktet registrert bomlyd i enkelte Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Komfyralarm er ikke etablert. Med bakgrunn i kjøkkeninnredningens alder er dette et krav (NEK 400). Kjøkkenet er montert som egeinnsats inkludert fra og tilkobling av servantarmatur og avløpsrør.

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør for rør-i-rør system er plassert oppunder himling i vaskerom. Ved en eventuell lekkasje skal vann synliggjøres og føres til sluk/avløp uten å skade konstruksjoner. Det er i dette området ikke benyttet fuktbestandige materialer og det er utett gjennomføring av rør i området.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1972

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Egeinnsats selger.
2023	Modernisering	Vaskerom i underetasje oppgradert med ny gulvmembran, fliser og div elektrisk. Dokumentasjon er fremlagt.
2022	Modernisering	Bad 2. etasje totalrenovert. Utført som delvis dokumentert faglært arbeid og ufaglært egeninnsats.
2024	Modernisering	Ny terrasse mot vest. Etablert som ufaglært egeninnsats.
2025	Modernisering	Oppgradering av balkong i 2.etasje. Arbeider utført av selger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av shingel. Takstmann har besiktiget taket ved å fysisk være på taket, men dette var snødekt på befaringstidspunktet og undersøkelsen er svært begrenset.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner og beslag av metall.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende og stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke mulig på befaringstidspunktet å verifisere om det var lufting bak kledning på hele boligen.

Det ble registrert råteskadet kledning på vegg mot tiliggende boenhet mot syd. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas videre undersøkelser for å avkrefte eller bekrefte tilfredstillende lufting av konstruksjonen.

Utbedring av råteskadet kledning og eventuelle følgeskader bør påregnes.

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjon er ikke mulig på befaringstidspunktet. Det anbefales etablering av tilkomst for inspeksjon av eventuelt kaldtloft.

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass og karmen av tre fra 1969 og 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kondensering nederst på vinduer har ført til stedvis avflassing av maling. Tiltak med utbedring av vinduer og ventilasjon må iverksettes for å lukke avviket.

TG 1 Dører

Boligen har slett entrèdør med glassfelt vurdert til å være fra 2011.
Balkongdører med to-lags isolerglass fra ukjent årstall.

Til opplysning: Balkongdør i 2. etasje subber litt i karm og bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom i 2. etasje til vest-vendt balkong på 8 m². Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 1,03 meter. Balkongen er oppgradert i 2024 som ufaglært egeninnsats i følge selgers opplysninger.

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til boligens 1. etasje via øst-vendt treplattning på 30 m². Trekonstruksjon belagt med trebord fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt plattning.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Utgang fra stue i underetasje til vest vendt treplattning på 39 m². Plattningen er belagt med trebord og er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Plattningen er etablert som ufaglært egeninnsats i 2024 i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt plattning.

TG I Utvendige trapper

Utvendig trapp fra gateplan ned til boligen. Trinn belagt med betongheller.

Til opplysning: Det ble observert skjevheter på trinn og det bør forventes noe vedlikeholdsarbeid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater av: Laminatgulv. Flislagt gulv med gulvarme i 1. etasje.
Veggoverflater av: Malt betong, trepanel samt tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: Trepanel og himlingsplater.

Til opplysning. Laminatgulv i stue underetasje og i 1. etasje har noe svelling i endeskjøter og noe ufagmessig utførelse. Gulvet er lagt som egeinnsats i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i bod i underetasje har skader og er ikke lagt i henhold til leverandørens monteringsanvisning.

Løse fliser i entrè påvist (bom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av laminatgulv i bod i underetasje bør påregnes.

Utbedring av sprukket/løs flis i entrè bør påregnes.



Laminatgulv i bod 2. etasje.



Sprukket flis i entrè

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trekonstruksjoner. Støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Gang 2. et. 3 mm.

Kjøkken 1. et. 6 mm.

Stue underetasje: 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Gang 2. et. 237 cm.

kjøkken 1. et. 218-236 cm.

Tilstandsrapport

Stue underetasje: 235 cm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i stue underetasje. Sotluke montert i stue underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende ubrennbar plate under feieluke.



Feieluke plassert for nærme brennbart materiale.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng. I dette tilfellet er grunnmuren trukket halveis inn i underetasje og har synlige eksponerte flater. Det er ikke foretatt fuktmåling da etasjen ikke har utlekkede vegger under bakkenivå. Det er derfor utført fuksøk med Protimeter fuksøkingsinstrument. Det ble ikke registrert unormale utslag på befaringsstidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Trapper har opptrinn større enn 100 millimeter lysåpning
Rekkverk (pilaster) til trapp har større enn 100 millimeter lysåpning.
Rekkverk/håndlist på en side av trapp mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette malte dører fra forskjellige tidsperioder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad totalrenovert i 2022 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Flislagt gulv med varme. Veggflater med baderomsplater. Nedsenket himling med himlingsplater og downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dushjørne med nedsenket dusjsone, glassvegg og to-greps armatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Avtrekksventil plassert i himling. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger. Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i elastisk fug. Mellom bunnlist og baderomsplate. Dette kan føre til oppsug av vann i enden av plate med svelling/skader som konsekvens. Selger opplyser at baderomsplater er montert som egeinnsats.

Dette til opplysning: Selger har etter befarings sendt bilder av at fuger i våtsone er utbedret. Dette er ikke fysisk inspisert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fuger må utføres for å lukke avviket. Egeninnsats på våtrom øker risiko for feil ved tekniske løsninger eller materialvalg



Dårlig vedheft av silikon mellom bunnlist og baderomsplate i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dette er vurdert til å være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet registrert bomlyd i enkelte Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom indikerer manglende flislim eller dårlig vedheft til underlaget. Strakstiltak er ikke nødvendig. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i dusjsone 2.Etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra toalettrom mot våtsone, 22 % ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

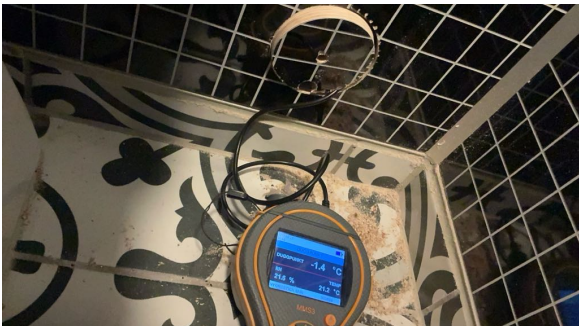
Tilstandsrapport



Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon mellom bad og toalettrom.



Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon mellom bad og toalettrom.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bad og toalettrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom/wc fra byggeår, senere oppgradert i 2023 med ny membran, fliser, div røropplegg og ny varmtvannsbereider. Dokumentasjon for disse arbeider er fremlagt.

Flislagt gulv. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Høiax varmtvannsbereider fra 2023. Hovedstoppekran plassert i rommet. Vaskerom er fra byggeår og selv om det er utført oppgraderinger kan rommet ikke sammenlignes med dagens krav til tetthet på våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør for rør-i-rør system er plassert oppunder himling i vaskerom. Ved en eventuell lekkasje skal vann synligjøres og føres til sluk/avløp uten å skade konstruksjoner. Det er i dette området ikke benyttet fuktbestandige materialer og det er utett gjennomføring av rør i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av sikker avrenning til sluk evt etablere fuktbestandige materialer i området anbefales.

Tilstandsrapport



Rør-i-rør opplegg uten sikre lekkasjedetaljer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dette er vurdert til å være tilfredstillende med tanke på lekkasjesikkerhet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > VASKEROM

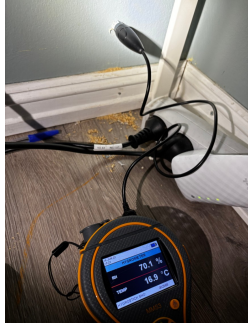
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot våtsone, 70 % ved 17 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 12 %.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom stue og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1. oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er stikkontakter under overskapene og sokkellys for estetisk og praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjevarslere er montert. Gulvflate med fliser og gulvvarme. Malte veggflater. Himlingsflate med malt trepanel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyralarm er ikke etablert. Med bakgrunn i kjøkkeninnredningens alder er dette et krav (NEK 400). Kjøkkenet er montert som egeinnsats inkludert fra og tilkobling av servantarmatur og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør etableres for ekstra sikkerhet.

Det er utført egeinnsats på røropplegg ifm. utskifting av kjøkkeninnredning. Det ble ikke observert skader eller symptomer på skader, men det anbefales å få røropplegg inspisert av faglært rørlegger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken er av type kullfilter, og er derav ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2019 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med badersplater. Malt himlingsflate med taklampe. Vegghengt servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er det et vegghengt speil. Toalettet er frittstående. Avtrekksventilen med naturlig avtrekk er plassert i himling. Synlige vannrør av typen utenpåliggende forkrommede vannrør. Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger av rør-i-rør, plastrør, utenpåliggende forkrommede vannrør og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre kobberør i boligen: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for synlige og skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurderingen gjelder eldre synlige og skjulte vannrør i boligen.



Eldre kobberør i boligen.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsystemet i boligen er organisert som naturlig og mekanisk ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspiper før de fortsetter over taket.

For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Tilstandsrapport

📍 TG 0 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereider fra 2023. Dokumentasjon for arbeider ifm. utskifting er fremlagt.

📍 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Overbelastningsvern på 2x50 Amp, 230 V. Anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

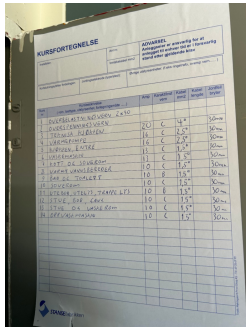
Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kursoversikt.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsesakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i fra 1973 består normalt av drenerør av plast, overfylt med drenerende masse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuksikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Ingen synlig grunnmursplast på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TE1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur vurdert til å være av betong.

TE2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongheller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Lokal utbedring kan iverksettes ved behov.



Støttemur med skjevheter.

TE0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

TE2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene. Avløpsrør er vurdert til å være fra byggeår.

Hovedvannledning skiftet i 2019 i følge selgers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på det utvendige avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

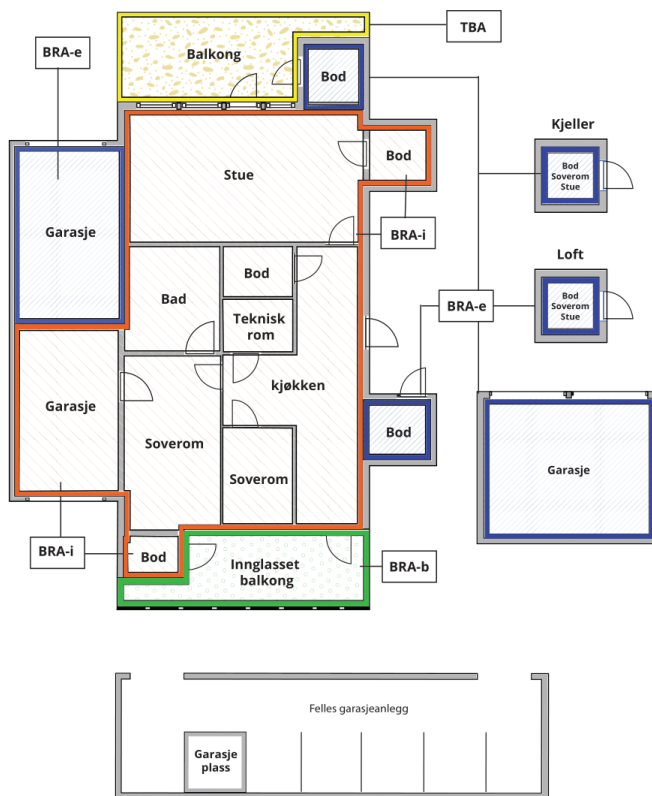
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	48			48	8
1.Etasje	25	5		30	30
Underetasje	52			52	39
SUM	125	5			77
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, Gang 3, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Toalettrom		
1.Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Walk-in closet		
Underetasje	Stue, Bod, Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Div dokumentasjon ifm oppgradering av vaskerom er fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	10

Kommentar

Rekkehus

Tilliggende bod med skillende vegg er tatt med i boligens bruksareal og er definert som BRA-e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Kenneth Rudshavn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	213		0	280.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinlivegen 19

Hjemmelshaver

Rudshavn Kenneth, Vestli Monica Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Aulifeltet i Nes Kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Årnes vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og skrånende tomt opparbeidet med busker, diverse beplantning og plenområde.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)